

**BURMISTRZ MIASTA I GMINY DRAWSKO POMORSKIE**

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARU „NAD DRAWĄ”  
W DRAWSKU POMORSKIM**

Drawsko Pomorskie, czerwiec 2008 r.

**Zespół autorski:**

mgr inż. arch. Piotr Kozłowski – główny projektant  
upr. urb. nr 1485/96, ZOIU Z-292

mgr inż. Urszula Arciuszkiewicz-Rachuta

mgr Marcin Rachuta

Karolina Rulewicz

Tomasz Sapiński

---

Opracowanie: INTEGRA Sp. z o.o. Poznań - Złocieńec

---

**UCHWAŁA NR XXIV/193/2008**  
**RADY MIEJSKIEJ W DRAWSKU POMORSKIM**  
z dnia 26 czerwca 2008 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drawsku Pomorskim.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880), Rada Miejska w Drawsku Pomorskim uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Zgodnie z uchwałą Nr XLV/394/2006 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 23 lutego 2006 r. w sprawie przystąpienia do zmiany w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Drawsko Pomorskie oraz po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Drawsko Pomorskie przyjętym uchwałą Nr VIII/59/2003 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 25 kwietnia 2003 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drawsko Pomorskie dla terenu „Nad Drawą”, obejmującą obszar o łącznej powierzchni 39,44 ha, oznaczoną na rysunku zmiany planu.

**2.** Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drawsko Pomorskie dla obszaru „Nad Drawą” opracowany w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie dla terenu objętego zmianą planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drawsko Pomorskie dla obszaru „Nad Drawą”;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

**3.** Na rysunku zmiany planu ustalono następujące elementy:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) przeznaczenie terenu,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) projektowane granice działek budowlanych,
- 5) przebiegi i lokalizacje wybranych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

**§ 2.** Ustala się podział obszaru zmiany planu, o którym mowa w § 1, na tereny określone na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: 1MN,Ut; 2MN;

3W; 4ZN; 5MN,Ut; 6MN; 7MN,Ut; 8MN; 9MN; 10MN; 11MN; 12MN; 13R; 14W; 15W;  
16KDI; 17KDI; 18KDd; 19ZN; 20KDd; 21KDd,IT, 22KDW.

**§ 3.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów - na rysunku zmiany planu oznaczono symbolami podstawowe przeznaczenie terenów o których mowa w § 1 ust. 4:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MN,Ut – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny usług turystyki,
- 3) ZN – tereny zieleni nieurządzonej,
- 4) R – tereny rolnicze,
- 5) W – tereny urządzeń wodociągowych,
- 6) KDI- tereny ulic publicznych lokalnych (gminnych),
- 7) KDd – tereny ulic publicznych dojazdowych (gminnych)
- 8) KDd, IT – tereny ulic publicznych dojazdowych, tereny urządzeń infrastruktury technicznej,
- 9) KDW – tereny ulic wewnętrznych.

**§ 4.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nowe dachy należy kształtować jako pochyle, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, dla budynków gospodarczych i garażowych od 5° do 30°,
- 2) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, betonową lub innym materiałem dachówkopodobnym;
- 3) nowe budynki gospodarcze mogą mieć wysokość do 1 kondygnacji + poddasze nieużytkowe;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków (w tym garażowych i gospodarczych) przy granicy bocznej działki;
- 5) budynki gospodarcze i garażowe realizowane na różnych działkach, przy ich wspólnych granicach winny mieć jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów, rozwiązania materiałowe);
- 6) zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych,
- 7) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące wartościowe zadrzewienia;
- 8) nową zabudowę (budynki) lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku zmiany planu,
- 9) na terenie objętym zmianą planu zakazuje się realizacji nośników reklamowych wolnostojących,
- 10) dopuszcza się realizację nośników reklamowych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami turystycznymi (MN,Ut) przy czym:
  - a) łączna powierzchnia nośnika, mierzona po obrysie zewnętrznym nie może być większa niż 2 m<sup>2</sup>,
  - b) jest to reklama w formie tablic (szyldów) reklamowych mocowanych do elewacji budynków i parkanów,
  - c) dotyczy prowadzonej na terenie nieruchomości działalności.
- 11) wyznaczone na rysunku planu tereny są terenami rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,

**§ 5.** Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) realizacja inwestycji w ramach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Drawskie” musi uwzględniać zasady zagospodarowania i użytkowania terenu na tym obszarze oraz zakazy określone w przepisach odrębnych,
- 2) zakazuje się prowadzenia prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- 3) do nasadzeń należy używać rodzimych, zgodnych z siedliskiem gatunków drzew i krzewów,
- 4) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, śródpolnych i nadwodnych,
- 5) zakazuje się zmiany stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka.

**§ 6.** Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – w ramach obszaru zmiany planu brak terenów i obiektów podlegających ochronie.

**§ 7.** Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - podział na działki budowlane istniejący i projektowany określono na rysunku zmiany planu i w ustaleniach szczegółowych Rozdz. 2. Dopuszcza się korekty granic działek nie pokrywających się z liniami rozgraniczającymi, mające na celu poprawę ich funkcjonalności (dostęp komunikacyjny, poprawa kształtu działek, zapewnienie właściwych warunków usytuowania istniejących budynków).

**§ 8.** Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w Prawie ochrony środowiska z wyjątkiem obiektów służących działalności sportowej i turystycznej i oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 3) przy projektowaniu obiektów budowlanych należy zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami odrębnymi;
- 4) wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, obiekty obsługi technicznej, można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,

**§ 9.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru odbywać się będzie poprzez istniejącą ulice lokalne oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem KD1 oraz gminne ulice dojazdowe oznaczone na rysunku KDd;
- 2) powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminnym i ponadlokalnym zapewniają ulice określone w pkt. 1;
- 3) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru ustala się zachowanie istniejących ulic wewnętrznych oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem KDW – gminne i prywatne;

- 4) dopuszcza się na terenach rolnych poza wyznaczonymi na rysunku zmiany planu, lokalizację nowych dróg wewnętrznych;
- 5) w ramach poszczególnych terenów i działek, należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych lub garażowych, zapewniającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych;
- 6) ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia w miejsca postojowe ustalonych parcel, na których przewidziane są do realizacji nowe budynki:
  - a) dla usług turystycznych – 1 stanowisko na 1 pokój hotelowy lub 1 stanowisko na 5-ciu użytkowników; należy przewidzieć miejsca postojowe dla autokarów w zależności od wielkości obiektu i liczby użytkowników,
  - b) dla budynków jednorodzinnych – dla jednego budynku mieszkalnego maksimum 2 stanowiska w tym 1 w garażu wolnostojącym lub wbudowanym,
- 7) cały obszar zmiany planu jest uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej, które mogą podlegać przebudowie, rozbudowie i wymianie; dla nowych inwestycji należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z istniejącym systemem miejskim, oraz podłączenia do niej terenów zabudowanych w zakresie:
  - a) wodociągu,
  - b) kanalizacji sanitarnej,
  - c) kanalizacji deszczowej,
  - d) sieci energetycznej – skablowanej, podziemnej,
  - e) sieci telefonicznej – skablowanej, podziemnej,
  - f) sieci gazowej,
- 8) w zakresie wodociągu – projektuje się przyłączenie terenów do wodociągu grupowego miejskiego, alternatywne zaopatrzenie w wodę nastąpi ze studni publicznych zlokalizowanych na terenie zmiany planu zgodnie z przepisami odrębnymi
- 9) w zakresie kanalizacji sanitarnej – projektuje się skanalizowanie wszystkich terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania i podłączenie ich do sieci gminnej;
- 10) w zakresie sieci energetycznej ustala się obsługę poprzez linie napowietrzne, docelowo kablowe podziemne n/n przyłączone do sieci s/n poprzez istniejące i projektowane elektroenergetyczne stacje transformatorowe, oznaczone symbolem E;
- 11) w zakresie sieci telefonicznej adaptuje się i rozbudowuje istniejącą sieć telefoniczną podziemną,
- 12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
  - a) indywidualne ogrzewanie budynków, z zastosowaniem paliw stałych jak również paliw ekologicznych (gaz ciekły, olej opałowy), ogrzewanie elektryczne,
  - b) dopuszcza się stosowanie nowoczesnych technologii grzewczych w oparciu o pompy ciepłe, kolektory słoneczne, spalanie biomasy itp.,
  - c) dopuszcza się również jako ogrzewanie wspomagające kominki i piece kominkowe zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 13) ustala się rozsączanie wód opadowych w ramach działek i terenów,
- 14) nowoprojektowane sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w przestrzeniach publicznych (ulicach, terenach zieleni);
- 15) istniejące sieci uzbrojenia technicznego, kolidujące z projektowanym w niniejszym planie zainwestowaniem należy przelożyć;

- 16) odpady należy gromadzić w pojemnikach na terenie i odprowadzać je zgodnie z polityką odpadową miasta na komunalne składowisko odpadów;
- 17) na terenach 7MN,Ut, 8MN, 10MN, 13R ustala się zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego, w przypadku konieczności jego naruszenia należy zastosować rozwiązania zastępcze zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10.** Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń niniejszej zmiany planu tereny mogą być zagospodarowane i zabudowane w dotychczasowy sposób.

## **Rozdział 2** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 11.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami **1MN,Ut** (2,04 ha); **5MN,Ut** (1,00 ha); **7MN,Ut** (1,27 ha):

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi turystyki (w tym zabudowa pensjonatowa)
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział terenu, pod warunkiem zachowania następujących wymagań:
  - a) min. powierzchnia działki - 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) min. szerokość frontu działki – 30 m,
  - c) kąt granicy działki w stosunku do ulicy – 90° (+/- 30°),
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 10,5 m,
  - b) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6,0 m
  - c) geometria dachu – dach pochyły dwu- lub wielospadowy,
  - d) kat nachylenia dachu – 30° do 50°,
  - e) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 20 % powierzchni działki,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 75 % powierzchni działki;
- 4) zasady obsługi infrastruktury:
  - a) dojazd - z 16KDI, 20KDD i ulicy publicznej poza granicami zmiany planu,
  - b) woda – z projektowanego wodociągu w ulicach,
  - c) ścieki sanitarne – do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach,
  - d) energia elektryczna – z projektowanej sieci kablowej n/n podziemnej, położonej w w/w ulicach,
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30 %

**§ 12.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami **2MN** (2,58 ha); **6MN** (2,04 ha); **8MN** (3,10 ha); **9MN** (1,73 ha); **10MN** (5,08 ha); **12MN** (0,67 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na następujących warunkach:
  - a) min. szerokość frontu działki - 20m,
  - b) min. powierzchnia działki – 1200 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt granicy działki w stosunku do ulicy – 90° (+/- 30°),
- 3) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 9,0 m,
  - b) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6,0 m

- c) geometria dachu – dach płaski lub pochyły dwu- lub wielospadowy,
- d) kat nachylenia dachu – do 45°,
- e) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40 % powierzchni działki,
- f) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40 % powierzchni działki;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - d) dojazd - z ulic 16KDI, 17KDI, 18KDd, 20KDd, 22KDW,
  - e) woda – z sieci gminnej w w/w ulicach,
  - f) energia elektryczna- z sieci kablowej n/n w w/w ulicach,
  - g) ścieki sanitarne- do projektowanego kolektora sanitarnego w ulicach,
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30 %.

**§ 13.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami **3W** (0,07 ha); **11W** (1,29 ha); **14W** (0,02 ha); **15W** (0,08 ha):

- 1) przeznaczenie terenu– urządzenia wodociągowe (ujęcie wody, studnie);
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału terenów,
- 3) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna;
  - b) geometria dachów – płaskie lub pochyłe wielospadowe,
  - c) kąt nachylenia dachu – do 45°,
  - d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 50 % powierzchni terenu,
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dojazd- z ulicy 16KDI, 17KDI, 21KDd,IT,
  - b) energia elektryczna - z sieci napowietrznej ś/n i sieci kablowych podziemnych n/n,
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0 %.

**§ 14.** Ustalenia dla terenów , oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **4ZN** (2,47 ha); **19ZN** (0,33 ha):

- 1) przeznaczenie terenu– tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału terenu,
- 3) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej: dojazd – do terenu 4ZN z ulicy 20KDd, do terenu 19ZN z terenów przyległych,
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0 %.

**§ 15.** Ustalenia dla terenu o powierzchni 12,22 ha oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **13R** :

- 1) przeznaczenie – tereny rolnicze;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział terenu, na następujących warunkach:
  - a) min. powierzchnia działki - 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) min. szerokość frontu działki – 50 m,
  - c) kąt granicy działki w stosunku do ulicy – 90°,
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy,
- 4) zasady obsługi infrastruktury: komunikacja – dojazd z ulic 16KDI, 17KDI,
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0 %

**§ 16.** Ustalenia dla terenów komunikacji o łącznej powierzchni 3,56 ha, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami : **16KDI** ulica publiczna lokalna (gminna), **17KDI** ulica



publiczna lokalna (gminna); **18KdD** ulica publiczna dojazdowa (gminna); **20KdD** ulica publiczna dojazdowa (gminna); **21KdD,IT** ulica publiczna dojazdowa (gminna), **22KdW** ulica wewnętrzna:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – ulice publiczne lokalne i dojazdowe (gminne);
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału terenów;
- 3) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokości ulic w liniach rozgraniczających określono na rysunku zmiany planu (zgodnie z istniejącymi liniami rozgraniczającymi),
  - b) dopuszcza się realizację ulic wewnętrznych i dojazdowych bez wydzielenia jezdni i chodnika, z urządzeniami wymuszającymi bezpieczeństwo wszystkich użytkowników ulic,
  - c) na terenach ulic, ograniczonych liniami rozgraniczającymi, mogą być prowadzone ścieżki rowerowe,
  - d) na terenach ulic, ograniczonych liniami rozgraniczającymi mogą być prowadzone sieci uzbrojenia technicznego podziemnego,
  - e) na terenach ulic, ograniczonych liniami rozgraniczającymi, należy zrealizować oświetlenie uliczne
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0 %.

#### **Rozdział 4** **Ustalenia końcowe**

**§17.** 1. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze:

- 1) klasy RIIIb o powierzchni 3,58 ha,
  - 2) klasy RIVa o powierzchni 10,42 ha,
  - 3) klasy RIVb o powierzchni 0,48 ha,
  - 4) klasy ŁIII o powierzchni 0,45 ha,
  - 5) klasy ŁIV o powierzchni 0,66 ha,
  - 6) klasy PsIV o powierzchni 1,0 ha
2. Grunty uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze:
- a) decyzją Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego Nr WRiOŚ-IV-EN-6080-58/07/08 z dnia 09 czerwca 2008 r.
  - b) decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Nr GZ.tr.057-602-582/07 z dnia 21 grudnia 2007 r.

**§ 18.** Na obszarze objętym niniejszą uchwałą traci moc plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego miasta Drawsko Pomorskie uchwalony uchwałą Nr XXXIX/292/97 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 25 kwietnia 1997 r. w sprawie aktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Drawsko Pomorskie (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1997 r. Nr 21, poz. 82, z 1998 r. Nr 31 poz. 221)

**§ 19.** Uchwała podlega ogłoszeniu na stronie internetowej Miasta i Gminy Drawsko Pomorskie.

**§ 20.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.